

SMLOUVA O NÁJMU

nebytových prostor

č. 1/NP/2025

kteřou uzavřely podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Michálkovice

Československé armády 106, 715 00 Ostrava

Zastoupený: Ing. Martinem Juroškou Ph.D., starostou

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava

Číslo účtu: 19-1649303369/0800

VS: 315073618

(dále jen pronajímatel)

a

Knihovna města Ostravy, příspěvková organizace

28. října 289/2, 702 00 Ostrava

IČ: 00097586

Zastoupený ředitelkou Mgr. Irenou Šťastnou

Bankovní spojení: KB Ostrava

Číslo účtu: 66033761/0100

(dále jen nájemce)

Čl. I.

Předmět a účel nájmu

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem budovy č. p. 393 jiná stavba (dále jen „budova“), která je součástí pozemku parc. č. st. 426, zastavěná plocha a nádvoří k. ú. Michálkovice, obec Ostrava. Podle čl. 9 odst. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 10/2022, Statut města Ostravy, je městskému obvodu Michálkovice svěřena správa tohoto domu ve vlastnictví statutárního města Ostrava.
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k užívání nebytové prostory umístěné v 1 NP, sestávající z prostor pro půjčování knih, kanceláře knihovnice, skladu, předsíně a příslušenství o celkové výměře 209 m² (dále jen předmět nájmu), v jemu známém stavu za nájemné uvedené v čl. II. této smlouvy. Nájemce jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se užívat jej ke smluvenému účelu a řádně o něj pečovat. Součástí smlouvy je příloha 1, které obsahuje schematický náčrtek předmětu nájmu.
3. Pronajímatel přenechává nájemci shora uvedené prostory za účelem provozování knihovnických služeb a přidružených aktivit (vzdělávacích, kulturních, společenských, osvětových apod.).

Čl. II.

Nájemné

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za nájemné ve výši **15.000,- Kč** ročně.
V nájemném nejsou zahrnuty úhrady záloh za služby spojené s nájmem NP.

2. Nájemné za užívání nebytových prostor bude nájemcem hrazeno ve čtvrtletních splátkách ve výši **3.750,- Kč** převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy k prvnímu dni měsíce příslušného čtvrtletí. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.
3. Nájemné je v souladu s § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považováno za osvobozené plnění.
4. Hrazení služeb spojených s nájmem (např. dodávka elektřiny, odvoz odpadů) si bude zajišťovat nájemce sám na základě vlastních příslušných smluv s poskytovateli služeb.
5. Nájemce hradí pronajímateli náklady na vytápění prostor knihovny (předmět nájmu).
6. Náklady na vytápění (dále jen „náklady“) podle této smlouvy se rozumí výlučně náklady na nákup plynu pro potřeby kotelny zabezpečující vytápění nebytových prostor tvořících předmět nájmu a jedná se o 13 % z celkových nákladů na vytápění budovy, v níž je umístěn předmět nájmu.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude pronajímateli hradit zálohy na shora uvedené náklady.
8. Pronajímatel se zavazuje provést vyúčtování alespoň 1 x ročně a zaslat jej pronajímateli do 30 dnů po obdržení vyúčtování od provozovatele-nájemce kotelny.
9. Vyúčtování obsahuje zejm.
 - a. identifikaci odběrného místa
 - b. informace o spotřebě plynu v období, za které je úhrada prováděna
 - c. informace o nákladech na spotřebu plynu v období, ze které je úhrada prováděna
 - d. výpočet podílů na nákladech připadajících na knihovnu.
10. Nájemce uhradí náklady do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování ze strany pronajímatele.

11. Úhrada nákladů za vytápění způsobem dle čl. II. této smlouvy je platná počínaje 1.1.2025.

12. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným úřadem. O této skutečnosti bude nájemce vyrozuměn písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna příslušným úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné je nájemce povinen zaplatit i zpětně za období od 1. 1. do 31. 12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2026. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

Čl. III.

Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran

- b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi smluvní straně
- c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30 denní výpovědní lhůtou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci, a to z těchto důvodů:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu dle čl. I.
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného déle jak 30 dnů
 - nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě
 - nájemce provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele

Čl. IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby sloužil k tomu užívání, pro který byl pronajat.
3. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, resp. jeho pověřeného zástupce, zda je nájemce užívá řádným způsobem a kontrolu revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních.
4. Podle § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, je provoz objektu – budova uvedená v čl. I. odst. 1 této smlouvy - začleněn do kategorie provozované činnosti **bez zvýšeného požárního nebezpečí**.
5. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, nedohodne-li se v každém jednotlivém případě s pronajímatelem jinak.

Podle věcného vymezení se za běžnou údržbu považují tyto opravy a výměny:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, infrazářičů.
Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů výše uvedených.

4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, které sám nemůže odstranit resp., které by mohly ohrozit bezpečnost osob, a dále potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
5. El. spotřebiče, pohyblivé přívody a přenosné el. nářadí, kterými si nájemce vybaví předmět nájmu, zajišťuje na vlastní náklady revize, údržbu a opravy podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují. V souvislosti s touto činností si pronajímatel vyhrazuje právo provádět namátkovou kontrolu revizních zpráv a provedení kontroly odstraňování závad těchto zařízení. Vybavení elektrickými zařízeními v předmětu nájmu je povinen nájemce projednat s pronajímatelem.
6. Nájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, plynu, resp. na ostatní zařízení ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli, a to na tel. č. 599 415 109.
7. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě.
9. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a vyhlášky MV č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb a dle dalších právních předpisů a norem v oblasti požární ochrany v celém předmětu nájmu a dbát pokynů pronajímatele k zajištění požární ochrany. Za škody způsobené nedodržením výše uvedených předpisů nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
10. Nájemce je povinen při používání el. spotřebičů dbát bezpečnostních předpisů daných výrobcem, před ukončením pracovní doby zkontrolovat pracoviště, zda jsou v požárně bezpečném stavu (vypnuté spotřebiče). Dále je nájemce povinen veškeré nedopalky a popel z cigaret apod. odkládat do nehořlavých popelníků a odpadkových košů vybavených záklopným víkem.
11. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v pronajatých prostorách.
12. Nájemce se zavazuje dodržovat právní a ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy.
13. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájemního vztahu v původním stavu, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení, vymalován bílou nátěrovou barvou, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.
14. Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. VI. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), se nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny.

2. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2304 občanský zákoník se nepoužije. Nájemce je povinen veškeré změny hlásit.
3. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 občanský zákoník se nepoužije. Proti výpovědi nejsou námitky přípustné.
4. Smluvní strany se dohodly, že při uzavření této smlouvy se ust. odst. 3 § 1740 občanský zákoník, nepoužije.

Čl. VII. Závěrečná ustanovení

1. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze písemnými oboustranně odsouhlasenými dodatky.
2. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat referent správy budov.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
4. Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po 1 vyhotovení.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

Čl. VIII. Doložka

Doložka platnosti právního jednání podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada městského obvodu dne 29.04.2025 svým usnesením č. 0797/RMOB-Mich/2226/65.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
Ing. Martin Juroška, Ph.D.
místostarosta

.....
Mgr. Irena Šťastná
ředitel